RESIDENZA
LE MARGHERITE

CAPITOLATO TECNICO GENERALE

Comune di BOLLATE

RENDERING

* il disegno tridimensionale ha unicamente uno scopo rappresentativo, in quanto la realizzazione potrebbe differire per eventuali scelte del progettista / direttore dei lavori.

Descrizione delle opere

Classe energetica

Comfort acustico

Murature

Pavimenti e rivestimenti

Serramenti

Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità

Impianto idrosanitario

Impianto elettrico

Impianto citofono, telefono, televisione

Varianti

Certificazioni e libretti d’uso e manutenzione

Premessa

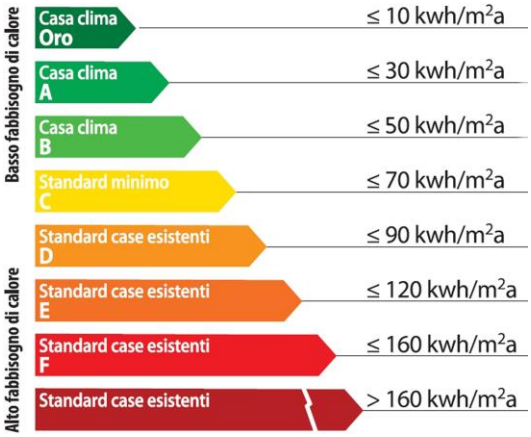
Il presente capitolato descrittivo delle opere ha lo scopo di evidenziare i principi fondamentali del progetto che potrà comunque essere suscettibile di variazioni nella fase esecutiva, sia per dimensioni sia per caratteristiche, rispetto al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

Così anche i marchi delle aziende fornitrici, segnalate nel presente documento, sono citati in quanto rappresentano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere; la Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva la società esecutrice e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistico – edilizie, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante sarà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Società Esecutrice, con riferimento alle Leggi e agli strumenti edilizi pro tempore vigenti.

Classe energetica



L'immobile sarà certificato in **Classe Energetica A.**

Le nostre costruzioni hanno a cuore il pianeta. Ormai è fondamentale contenere lo spreco energetico, poichè l'acquisto di una casa implica una spesa iniziale d'acquisto e le spese mensili per il suo uso quotidiano, ossia il fabbisogno energetico dell'edificio (per il riscaldamento, per il raffrescamento ecc..).

Dai calcoli effettuati per la determinazione dell'Efficienza Energetica, l'edificio rientra nella categoria "Classe Energetica A", avendo un fabbisogno inferiore a 30 kWh per anno a metro quadrato, ovvero "casa da tre litri" perché in un anno consuma meno di tre litri di gasolio per ogni metro quadrato o meno di tre metri cubi di metano.

E' evidente come il raggiungimento della Classe A per gli edifici sia condizionato dall'impiego di impianti più efficienti, dall'uso di materiali di ultima generazione, dalla scelta della tipologia costruttiva fino ai serramenti, mettendo in campo tecnologie che sfruttano fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore e fotovoltaico), il tutto con una logica di costi-benefici.

Il progetto ha voluto puntare fortemente su questi aspetti attraverso l'ottimizzazione impiantistica e costruttiva degli edifici, mirando al risparmio dei consumi energetici che si traducono per il proprietario in un sostanziale risparmio nella bolletta energetica.

Le case certificate in Classe A beneficeranno, nei prossimi anni, di un incremento di valore rispetto ad edifici con classificazioni inferiori.

Comfort acustico

Il comfort acustico abitativo è uno dei requisiti che caratterizza la qualità ed il valore di una casa. Questo aspetto ricopre, assieme al risparmio energetico, un punto di arrivo nella progettazione e nella costruzione dell ímmobile.

La difesa dal rumore è un'esigenza primaria, l'esposizione al rumore provoca disturbi psicologici e ostacola lo svolgimento delle normali attività di benessere umano, riducendone il rendimento e la capacità di concentrazione.

I sistemi costruttivi adottati, l'uso di materiali di ultima generazione e il controllo garantiscono il raggiungimento di un comfort acustico ottimale.

Murature

L'attenzione al comfort acustico e termico sono garantiti anche dalle scelte tecnologiche e costruttive delle murature esterne ed interne.

In tutti i piani sarà prevista la realizzazione di una muratura perimetrale eseguita con mattoni porizzati di cm 25, con cappotto esterno in polistirene espanso di cm 14.

I muri divisori degli appartamenti contigui saranno costituiti da doppio tavolato con interposto doppio strato isolante in lana di roccia e isolante acustico TopSilent Duo della Index.

Dette pareti poggeranno su strisce elastomeriche fonosmorzanti rivestite da entrambi i lati con un velo di fibre polipropileniche per impedire la trasmissione delle vibrazioni al solaio (Fonostrip della INDEX).

Pavimenti e rivestimenti

APPARTAMENTI

I pavimenti di soggiorno, angolo cottura o cucina, bagni saranno in piastrelle di gres fine porcellanato smaltato delle prestigiose ditte di ceramiche.

Saranno posati fino ad un'altezza di mt 2,00 nei bagni e fino a mt 1,60 per la sola parte attrezzata delle cucine. Tutte le campionature saranno presenti all'interno dello showroom di riferimento dell'impresa.

I locali adibiti a camera da letto saranno pavimentati con parquettes prefinito essenza rovere o iroko di dimensioni 60 x 400 mm.

Zoccolino per tutti i locali, esclusi i bagni, in legno di sezione 7x1,5 cm, con bordo superiore a becco di civetta, essenza rovere o bianco.

Le terrazze saranno pavimentate con piastrelle di gres fine porcellanato da esterno antisdrucciolevole, posate a colla e zoccolino in gres ceramico di forma rettangolare.

Gli ingressi, le scale, pianerottoli, davanzali e soglie saranno realizzati in pietra Serizzo levigata, o equivalente.

I materiali delle pavimentazioni e rivestimenti saranno come da campionatura.

Resta a carico del Cliente ogni costo aggiuntivo conseguente alla scelta di pavimenti e/o rivestimenti extra-capitolato.

BOX E CANTINE

La pavimentazione di tutto il piano interrato, sarà realizzata in getto di cls spessore 10 cm. con finitura superiore effettuata con spolvero di quarzo miscelato con cemento e lisciatura con mezzo meccanico (elicotterato).

Le cantine dei piani interrati e la zona filtro tra autorimessa e vani scala saranno pavimentate con piastrelle in gres fine porcellanato.

Serramenti

APPARTAMENTI

L'ingresso all'unità è costituito da portoncino blindato della ditta "Dierre" (classe 3 antieffrazione), che garantisce i massimi standard di qualità e di sicurezza, come evidenziato dalla scelta dei migliori materiali e all'adozione delle più recenti tecnologie disponibili sul mercato.

Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo tamburato, lisce, nella misure 80x210 senza sopra luce. Saranno cieche senza specchiatura, con pannello in legno a scelta tra una selezione di colorazioni, complete di controtelaio in legno (o in lamiera zincata ove scorrevoli) e di ferramenta, maniglia di colore e finitura a scelta tra gli articoli campionati.

I serramenti esterni saranno in legno della ditta "Italserramenti" ad una o più ante delle dimensioni congruenti a quanto previsto in progetto e comunque tali da garantire le seguenti caratteristiche e prestazioni:

- vetrocamera 33.1+15+33.1 Bezero+GAS con PVC;
- maniglia in alluminio argento;
- chiusura cremonese standard
- 2 guarnizioni di tenuta acustica nel battente;
- profilo inferiore soglia TT;
- verniciatura con prodotti ecologici idrosolubili;
- predisposizione zanzariere;

- cassonetto coprirullo della ditta "Alpac" di tipo monoblocco termoisolante, concepito per alloggiare qualsiasi sistema oscurante, realizzato in polistirene espanso, materiale ad alta densità, stabile, riciclabile, duraturo, atossico, impermeabile all'acqua, e dotato di una greca in rilievo che garantisce una tenuta idonea a qualsiasi tipo di finitura;

- l'avvolgibile sarà in alluminio coibentato della "Alpac". Tutti gli avvolgibili saranno motorizzati elettricamente;

I serramenti scorrevoli avranno una sola anta apribile e una fissa. Le finestre dei bagni e delle cucine saranno dotate di anta a ribalta.

Deve intendersi a carico del Cliente ogni costo aggiuntivo conseguente alla scelta di serramenti interni/esterni extra-capitolato.

BOX E CANTINE

Le porte basculanti dei box saranno in lamiera di acciaio stampata spessore 6/10 complete di serratura tipo Yale. Le porte delle cantine saranno in lamiera stampata zincata e preverniciata.

Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità

Le soluzioni adottate per l'impianto di riscaldamento sono pensate decisamente nella direzione del risparmio energetico e del comfort di qualità abitativa superiore.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è del tipo ibrido a funzionamento misto: le fonti di energia sono infatti una caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda di riscaldamento ed integrazione del bollitore per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, una pompa di calore ad alta efficienza che alimenta il circuito di riscaldamento/raffrescamento, in parallelo alla caldaia a gas.

Ciò permetterà di ottemperare alle richieste delle normative vigenti in termini di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia per l'integrazione della potenza utile al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

Inoltre saranno installati pannelli fotovoltaici per l'alimentazione delle utenze elettriche comuni, come per esempio la pompa di calore.

Nella fase invernale le fonti di energia di cui sopra provvederanno al riscaldamento dell'edificio attraverso un circuito ad acqua a pannelli radianti a pavimento.

Nella stagione estiva la pompa di calore, attraverso lo stesso circuito ad acqua, potrà raffrescare gli ambienti attraverso una unità ventilante interna a soffitto (esclusa dalla fornitura).

La predisposizione consiste unicamente nella posa tubo andata e ritorno acqua fredda e nella predisposizione dello scarico condensa. La D.L. sceglierà dove realizzare la predisposizione (sono esclusi eventuali cartongessi).

Lo scambio stagionale gestito dal manutentore dell'impianto attiverà/disattiverà le elettrovalvole che favoriranno/escluderanno la circolazione ai pannelli radianti.

Le unità saranno riscaldate con il moderno sistema composto da pannelli radianti a pavimento, che diffondono il calore nell'ambiente prevalentemente per irraggiamento, aumentando cosi la sensazione di comfort riducendo allo stesso tempo i consumi energetici. Nei bagni è prevista l'installazione di scaldasalviette di colore bianco.

Grazie ai sistemi di termoregolazione, inoltre, è possibile adeguare le prestazioni dell'impianto alle effettive necessità e alle variazioni climatiche, un controllo costante dei parametri di comfort abbinati a bassi costi di gestione.

I consumi di riscaldamento e raffrescamento saranno quantificati attraverso dei contabilizzatori (una percentuale dei consumi deriverà dal calcolo dei millesimi condominiali).

Le unità immobiliari (solo porzioni abitabili e non vani accessori) saranno dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore.

Impianto idrosanitario

La tipologia, marca e modelli degli apparecchi e delle rubinetterie sono le seguenti:

Servizio Principale:

N. 1 vasca acrilica 160x70, con rubinetto miscelatore monocomando esterno con doccia flessibile - Ideal Standard o prodotto equivalente;

N. 1 bidè sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 vaso WC sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 attacco per lavatrice; (se non previsto in altro luogo);

N. 1 lavandino con semicolonna – Ideal standard o prodotto equivalente.

Servizio Secondario (ove previsto):

N. 1 doccia 90x70 o 80x80 - Ideal Standard o prodotto equivalente;

N. 1 bidet sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente (se previsto);

N. 1 vaso WC sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 lavandino con semicolonna – Ideal standard o prodotto equivalente.
La rubinetteria prevede miscelatori della ditta Ideal standard, o prodotto equivalente.
La cassetta di risciacquo dei vasi sarà da incasso con placca bianca doppio pulsante.

Cucina:

N. 1 attacco per lavastoviglie

N. 1 attacco per lavandino

Quanto sopra descritto costituisce dotazione dell'appartamento tipo secondo il presente capitolato. Ogni modifica richiesta dal Cliente, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, modifiche relative alla quantità e tipologia di sanitari, impianti, materiali, posizionamento e modalità di installazione sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico prevede apparecchiature e frutti BTicino modello Living Now Smart (bianco/nero).

Predisposizione per domotica base Bticino Living Now Smart con possibilità di personalizzazione attraverso la scelta di pacchetti extra da concordare.

Predisposizione tubi vuoti per impianto antintrusione con possibilità di controllo volumetrico.

Appartamenti:

Si dovrà garantire per ogni singolo appartamento il LIVELLO 1, ai sensi della norma CEI 64-8 (allegato A) che costituisce la regola dell'arte di riferimento nell'esecuzione degli impianti elettrici, con l'obiettivo di soddisfare i requisiti minimi prestazionali richiesti per gli ambienti residenziali.

Terrazze:

N. 1 punto luce interrotto;

N. 1 presa protetta da 16 A (terrazzo principale)

Cantina:

N. 1 punto luce interrotto con plafoniera stagna;

Box:

N. 1 punto luce interrotto con plafoniera stagna;

N. 1 presa 10 A

Predisposizione solo tubi vuoti :

Impianto elettrico Cdz;

Impianto allarme;

Impianto luce giardino;

Quando l'impianto come sopra descritto risulta già eseguito presso gli appartamenti, i costi per eventuali modifiche richieste dal Cliente saranno ad esclusivo carico del Cliente medesimo.

Impianto citofono, telefono, televisione

L'impianto videocitofonico sarà realizzato mediante l'installazione dell'apparecchio della ditta BTicino, o similare, completo di monitor e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale e dell'eventuale ingresso condominiale.

E' previsto un videocitofono ad alloggio e l'eventuale postazione aggiuntiva per gli alloggi su due livelli è da ritenersi citofonica.

L'impianto negli alloggi sarà dotato delle necessarie scatole da incasso in modo da costituire un numero di una/due prese telefoniche per ogni singolo alloggio in soggiorno e camera da letto.

L'impianto di ricezione televisiva di tipo centralizzato per l'intero fabbricato, con installazione di antenna tradizionale con idoneo amplificatore. Ogni singolo alloggio nel rispetto della normativa vigente, sarà dotato di presa TV terrestre e satellitare in soggiorno e presa TV terrestre in ogni camera da letto e cucina. Sono da intendersi escluse le forniture dei relativi decoder.

Varianti

Ogni modifica alle dotazioni descritte dal presente Capitolato ed ogni tipo di variante sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente (le opere in variante verranno eseguite solo ad accettazione e firma del preventivo, con saldo anticipato).

Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

1• Certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità;

2• Certificazione Energetica: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica);

3• Postuma decennale

Nota Bene

a) Tutte le opere impiantistiche, le parti elencate e quelle non dettagliate potranno subire alcune variazioni, ad insindacabile giudizio del Costruttore e della Direzione lavori per il superamento di eventuali difficoltà esecutive e/o per la migliore riuscita delle stesse;

b)Tutte le parti elencate che non verranno eseguite per scelta della Parte Acquirente, non verranno rimborsate dall'Impresa, poiché costituiscono variante al progetto iniziale;

c)Tutte le forniture (pavimenti, rivestimenti, rubinetteria ecc.) dovranno essere acquistate esclusivamente presso i nostri showroom e la posa in opera eseguita da nostri addetti;

d)Tutto quanto non contemplato espressamente nel capitolato è da intendersi escluso.

Letto approvato e sottoscritto per accettazione delle parti, il .....

Il Promissario Acquirente/Cliente

.....

.....

Il Promittente Venditore

.....

.....